

Sygn. akt I ACa 1245/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Małaniuk
Sędziowie:	SA Jan Futro SA Mikołaj Tomaszewski(spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Sylwia Stefańska

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko **O. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 sierpnia 2014r.

sygn. akt I C 3485/13

I. Zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 i zasądza od pozwanej na rzecz powódki 80.000zł(osiemdziesiąt tysięcy) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;**

b) **w punkcie 2 i zasądza od pozwanej na rzecz powódki 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6.700zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Mikołaj Tomaszewski Hanna Małaniuk Jan Futro

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 kwietnia 2013 r. powódka M. M. domagała się zasądzenia od pozwanej O. W. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu zadatku. Wniosła również o zwrot kosztów postępowania w kwocie 1.000 zł.

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Pozwana O. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w R., gmina M., województwo (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0758 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...). Nieruchomość ta jest zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Pozwana w 2011 r. umieściła na portalu internetowym dom.gratka.pl ogłoszenie o wystawieniu na sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości za cenę 520.000 złotych. W ogłoszeniu podała szczegółowy opis nieruchomości.

Powódka – M. M. odpowiedziała na powyższe ogłoszenie i nawiązała kontakt z ojcem pozwanej, R. W.. Po wstępnych negocjacjach oraz dokonaniu oględzin domu, w dniu 27 maja 2011 roku, strony spotkały się w P., w miejscu zamieszkania pozwanej, w obecności notariusza D. W., prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P.. W tym dniu strony, przed wskazanym wyżej notariuszem, zawarły przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego, Repertorium A (...)

Zgodnie z § 3 wskazanej umowy powódka oraz pozwana zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń lub praw osób trzecich, za wyjątkiem wskazanych w § 1 ust. 3 pkt d tego aktu, tj. wpisanej w dziale IV księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 228.150.00 złotych celem zabezpieczenia kredytu na rzecz (...) BANK S.A. z siedzibą w W. Oddział Bankowości Detalicznej w Ł.. W § 4 ust. 1 strony oświadczyły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 15 lipca 2011 roku, ponadto w § 4 ust. 2 strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 520.000 złotych.

Powódka, przed podpisaniem umowy przedwstępnej, zapłaciła przelewem na rachunek bankowy wskazany przez pozwaną kwotę 80.000 złotych tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. Pozostała do zapłaty część ceny sprzedaży w kwocie 440.000 złotych miała zostać zapłacona przez powódkę w sposób i w terminie, które miały zostać wskazane w umowie przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że część kwoty miała zostać zapłacona jako spłata zadłużenia z tytułu kredytu, wskazanego w § 1 ust. 3 pkt d aktu, natomiast pozostała kwota miała być zapłacona na rachunek bankowy wskazany przez pozwaną (§ 4 ust. 3 i 4).

Z treści § 5 ust. 1 umowy wynika, że pozwana zobowiązała się wydać powódce przedmiot umowy w stanie wolnym od wszelkich praw i osób zbywcę reprezentujących za wyjątkiem opisanych w § 1 ust. 3 pkt d aktu w terminie, który miał zostać określony w umowie przyrzeczonej, a w § 5 ust. 2 pozwana zobowiązała się do przedłożenia kupującej w dniu zawierania umowy przyrzeczonej wydanego najdalej na 3 dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej oświadczenia (...) BANK S.A. z siedzibą w W. Oddział Bankowości Detalicznej w Ł., z którego wynikać miała wysokość kwoty, po zapłaceniu której bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki wskazanej § w 1 ust. 3 pkt d 3 umowy oraz numer konta, na które kwota ta powinna zostać wpłacona.

Przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej strony prowadziły rozmowy drogą poczty elektronicznej, telefoniczne oraz w trakcie osobistych spotkań. Powódka w trakcie rozmów z pozwaną kwestionowała między innymi treść i formę przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w tym potwierdzających zakończenie budowy oraz przedłożonego przez pozwaną kwitu mazalnego wystawionego przez (...) Bank, domagając się przedstawienia ciągu pełnomocnictw osób podpisanych na dokumentach pochodzących od banku. W szczególności, wiadomością wysłaną pocztą elektroniczną w dniu 11 lipca 2011 roku powódka przesłała pozwanej wzór promesy kwitu mazalnego, prosząc o sprawdzenie, czy osoba wystawiająca promesę jest upoważniana do reprezentowania Banku, zgodnie z danymi

z Krajowego Rejestru Sądowego. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana zawiadomiła powódkę, zgodnie z informacjami uzyskanymi z banku, że druk jest standardowy i niemodyfikowalny, informując ją jednocześnie, że ponownie złoży wniosek dotyczący zakończenia budowy, przekazując także powódce dane kontaktowe do pracownika (...) Banku, prowadzącego sprawy pozwanej, w odpowiedzi na co powódka poinformowała pozwaną, że nie może zajmować się sprawami bankowymi pozwanej. Wiadomością z dnia 12 lipca 2011 roku powódka poinformowała pozwaną, że możliwe jest sporządzenie umowy, ale konieczne jest dostarczenie dokumentów, m.in. potwierdzenia zakończenia budowy oraz promesy kwitu mazalnego. Wiadomością z dnia 12 lipca 2011 roku pozwana oświadczyła powódce, że bank nie wyda niestandardowego zaświadczenia, którego domagała się powódka.

Umową z dnia 15 lipca 2011 roku, zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej D. W. w P., strony zmieniły § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 maja 2011 roku w ten sposób, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później, niż do dnia 31 sierpnia 2011 roku w terminie 5 dni roboczych od dnia przedłożenia przez sprzedającą dokumentu zawierającego oświadczenie (...) Bank S.A. z siedzibą w Ł. o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek z księgi wieczystej będącej przedmiotem umowy przedwstępnej po wpłacie określonej na oznaczony w tym dokumencie rachunek bankowy oraz dokumentu właściwych organów potwierdzających zakończenie budowy na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej.

Po podpisaniu opisanego wyżej aneksu, w dniu 18 lipca 2011 roku, pozwana uzyskała wystawione przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 lipca 2011 roku zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...) w R., gmina M..

Nadto, bank pozwanej wystawił oświadczenie z dnia 18 lipca 2011 roku, nr (...) (...) (...), w którym określił saldo zadłużenia pozwanej na dzień wystawienia dokumentu, rachunek właściwy do zapłaty, opis prawnych zabezpieczeń, informację o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu oraz o braku opłat z tym związanych, informację o zgodzie banku na zwolnienie prawnych zabezpieczeń, w tym hipoteki kaucyjnej wpisanej na pierwszym miejscu do KW nr (...) w sytuacji całkowitej spłaty kredytu, informację o terminie zwolnienia prawnych zabezpieczeń.

W odpowiedzi na pismo pozwanej, upoważniony pracownik banku poinformował ją, że treść opisanego wyżej dokumentu wystawionego przez Bank nie podlega modyfikacjom, a ponadto wskazał, że udzielone zostały wszelkie niezbędne informacje, które umożliwiają dokonanie transakcji sprzedaży nieruchomości zabezpieczającej kredyt udzielony umową nr (...). W piśmie podkreślono nadto, że pismo (...) (...) (...) zostało sporządzone przez uprawnionego pracownika. Wskazane dokumenty pozwana przekazała powódce.

Wiadomością, wysłaną pocztą elektroniczną w dniu 20 lipca 2011 roku, powódka ponownie poinformowała pozwaną, że opisanego wyżej oświadczenie z banku nie spełnia wymogów określonych w akcie notarialnym, wskazując iż nie chcąc utrudniać możliwości zawarcia umowy przekaże wskazany dokument do akceptacji bankowi, a w wypadku zaakceptowania jego treści gotowa jest odstąpić od warunku zawartego w aneksie z dnia 15 lipca 2011 roku.

Powódka przedłożyła oświadczenie z dnia 18 lipca 2011 roku z banku pozwanej w swoim banku. Dokument ten został zaakceptowany przez bank powódki.

Wiadomością przesłaną pocztą elektroniczną z dnia 22 lipca 2007 roku powódka poinformowała pozwaną, że w Dziale III księgi wieczystej należącej do niej nieruchomości pojawiła się wzmianka o złożonym wniosku.

W dniu 25 lipca 2011 roku powódka podpisała z bankiem (...) S.A. z siedzibą w G. umowę kredytową, na podstawie której wskazany bank udzielił powódce kredytu hipotecznego w kwocie 468.000,00 złotych z tym zastrzeżeniem, że kwota 440.000,00 złotych miała zostać przeznaczona na finansowanie kosztów nabycia nieruchomości określonej w umowie przedwstępnej, natomiast kwota 28.000 złotych miała zostać przeznaczona na refinansowanie nakładów oraz kosztów poniesionych przez powódkę. Okres kredytowania określono od dnia 25 lipca 2011 roku do dnia 27 czerwca 2036 roku. Zgodnie z § 4 Umowy kredytu, zatytułowanym „Uruchomienie kredytu”, uruchomienie kredytu nastąpić miało nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od daty spełnienia przez powódkę warunków uruchomienia określonych w ust. 5, tj. złożenia na formularzu bankowym wniosku o wypłatę środków, uiszczenia prowizji z

tytułu udzielenia kredytu, udokumentowania ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, tj. przedłożenia w banku potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wpis hipoteki wraz z załącznikami stanowiącymi podstawę wpisu hipoteki, oświadczenia na formularzu (...) S.A. (w przypadku ubezpieczenia kredytu na okres przejściowy), udokumentowania nabycia praw do nieruchomości, tj. przedłożenia w banku umowy kupna-sprzedaży nieruchomości za cenę 520.000 złotych, potwierdzającej warunki transakcji, przedłożenia oryginału oświadczenia wierzyciela zawierającego informację o aktualnym saldzie zadłużenia, rachunku technicznym oraz zobowiązanie do zwolnienia przyjętych zabezpieczeń.

W § 4 ust. 5 pkt. 6 strony postanowiły, że pierwsza transza zostanie przeznaczona na spłatę kredytu zbywcy i refinansowania na pokrycie kosztów okołokredytowych. W przypadku spłaty kredytów w innych bankach, bank miał uruchomić kredyt pod warunkiem, że kwota niezbędna do zaspokojenia roszczeń wierzyciela będzie niższa lub równa kwocie przyznanego kredytu na ten cel przy zastosowaniu bieżących kursów walut.

W § 4 ust. 6 postanowiono, że wypłata drugiej transzy kredytu będzie zrealizowana po złożeniu na formularzu bankowym wniosku o wypłatę środków, przedłożeniu potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej kredyt, przedłożeniu potwierdzonej przez ubezpieczyciela umowy cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, przedłożeniu oświadczenia wierzyciela o całkowitej spłacie kredytu wraz ze zgodą na zwolnienie zabezpieczenia.

Powódka ustaliła z bankiem terminy przedłożenia dokumentów, w tym odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku do dnia 24 lipca 2012 roku, natomiast w terminie 30 dni od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt, potwierdzonej przez ubezpieczyciela umowy cesji oraz oświadczenia wierzyciela, że zobowiązanie zostało całkowicie spłacone, zawierające zgodę na zwolnienie zabezpieczenia.

Nieprawomocnym postanowieniem z dnia 26 lipca 2011 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Śremie Wydział V Ksiąg Wieczystych, dz. kw. PO1M/00004024/11, oddalił wniosek E. T. z dnia 14 lipca 2011 roku o wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości należącej do powódki roszczenia wskazanej wyżej osoby o zwrot nieruchomości objętych księgą wieczystą D. R..

Ostatecznie strony ustaliły termin podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 27 lipca 2011 roku. Na ten dzień pozwana zgromadziła wszystkie wskazane w umowie z dnia 15 lipca 2011 roku dokumenty i obie strony były gotowe podpisać umowę przyrzeczoną. Dodatkowo pozwana uzyskała w dniu 27 lipca 2011 roku oświadczenie nr (...) (...) (...), w którym określono saldo zadłużenia pozwanej na dzień wystawienia dokumentu, rachunek właściwy do zapłaty, opis prawnych zabezpieczeń, informację o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu oraz o braku opłat z tym związanych, informację o zgodzie banku na zwolnienie prawnych zabezpieczeń, w tym hipoteki kaucyjnej wpisanej na pierwszym miejscu do KW nr (...) w sytuacji całkowitej spłaty kredytu, informację o terminie zwolnienia prawnych zabezpieczeń. Dokument ten pozwana przekazała powódce.

W międzyczasie, tj. po zawarciu umowy przedwstępnej i w trakcie prowadzonych negocjacji związanych z zawarciem umowy przyrzeczonej, nieruchomość została wydana w posiadanie powódki.

W dniu 27 lipca 2011 roku, w Kancelarii Notarialnej D. W. w P., pozwana spotkała się z pełnomocnikiem powódki – S. K..

Z przebiegu spotkania sporządzono protokół, w którym wskazano, że stawiający nie doszli do porozumienia co do terminów i warunków płatności reszty ustalonej ceny. Pełnomocnik powódki kwestionował właściwość przedłożonych przez pozwaną dokumentów oraz podniósł istnienie wzmianki o wniosku w dziale III księgi wieczystej. Pozwana złożyła wówczas oświadczenie, że jej zdaniem, przedłożone do umowy przyrzeczonej dokumenty są właściwe, okazała

również postanowienie Sądu Rejonowego w Śremie z dnia 26 lipca 2011 roku, sygn. akt dz.kw. (...) bez klauzuli wykonalności.

Pomimo faktu, że strony w dniu 27 lipca 2011 roku nie doszły do porozumienia, kontynuowały negocjacje w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu następnym, tj. w dniu 28 lipca 2011 roku. Pozwana ponownie spotkała się z pełnomocnikiem powódki S. K. w Kancelarii Notarialnej D. W. w P..

Ze spotkania tego sporządzono protokół notarialny, w którym strony wskazywały na rozbieżności, które ich zadaniem doprowadziły do niezawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana wskazała w szczególności, że nie akceptuje propozycji powódki co do terminu i sposobu płatności i żąda, aby cała cena określona w umowie przyrzeczonej została zapłacona przy zawarciu umowy przyrzeczonej, pozwana wskazała także, że przedłożyła wszystkie dokumenty, do których przedłożenia była zobowiązana. Pozwana oświadczyła również, że gotowa jest zawrzeć porozumienie rozwiązujące umowę przedwstępną oraz zwrócić powódce wpłacony przez nią zadatek w kwocie 80.000 zł. Pełnomocnik powódki wskazał natomiast, że nie akceptuje propozycji pozwanej co do sposobu i terminu płatności z uwagi na istniejącą pomiędzy powódką, a bankiem (...) S.A. umowę kredytową, zgodnie z którą płatność drugiej transzy jest uzależniona od wykreślenia istniejącej hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości należącej do pozwanej, a która to umowa została okazana pozwanej w trakcie spotkania w dniu 27 lipca 2011 roku. Pełnomocnik powódki wskazał również, że przedkładane przez pozwaną dokumenty zawierają zarówno błędy merytoryczne, jak i błędy prawne w szczególności w zakresie braku umocowania osób podpisujących dokumenty, braku okazania oryginałów lub kopii pełnomocnictw osób podpisanych na dokumentach pochodzących od banku, błędy dotyczące daty zawarcia umowy kredytowej.

Pomimo takiego zapisu, w treści aktu notarialnego, powódka była gotowa zaakceptować wszystkie przedłożone przez pozwaną dokumenty i zawrzeć umowę przyrzeczoną. Ewentualne nieprawidłowości w złożonej dokumentacji nie stanowiły dla powódki przeszkody dla podpisania aktu notarialnego.

W sporządzonym w dniu 28 lipca 2011 roku protokole zawarto stwierdzenie, że pozwana nie przyjęła propozycji powódki złożenia stosownej kwoty tytułem zabezpieczenia płatności do depozytu notarialnego. Depozyt taki nie został przez powódkę faktycznie ustanowiony.

W dniu 28 lipca 2011 roku powódka rozpoczęła rozmowy z (...) Bank w celu uzyskania kredytu umożliwiającego zapłatę ceny bezpośrednio po podpisaniu umowy przyrzeczonej. O tym fakcie nie poinformowała jednakże pozwanej.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2011 roku pełnomocnik powódki wyznaczył termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 25 sierpnia 2011 roku w Kancelarii Notarialnej D. W. wzywając pozwaną do stawienia się w wyznaczonym terminie i miejscu wraz ze wszystkimi właściwie wystawionymi i aktualnymi na ten dzień dokumentami zgodnymi z treścią umowy przedwstępnej zmienionej aneksem w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pełnomocnik pozwanej wystosował do pełnomocnika powódki pismo z dnia 23 sierpnia 2011 roku, w którym poinformował powódkę, że wyznaczenie dodatkowego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 25 sierpnia 2011 roku traktuje jako propozycję powódki co do przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik pozwanej jednocześnie wskazał, że pozwana w związku z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest zobowiązana do przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości na powódkę, jak również nie jest zainteresowana przedłużaniem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 25 sierpnia 2011 roku w wyżej wskazanej Kancelarii Notarialnej stawiła się powódka, nie stawiła się natomiast pozwana. Notariusz sporządził w związku z tym protokół w formie aktu notarialnego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, repertorium (...)

W tym samym dniu powódka podpisała z (...) Bank umowę kredytową, umożliwiającą jednoczesną zapłatę ceny.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo M. M. przeciwko O. W. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności opisywanej

nieruchomości, uznając, iż pozwana O. W. nie uchylała się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Orzeczenie stało się prawomocne z dniem 24 stycznia 2013 roku.

Pozwana w dniu 26 marca 2013 roku odebrała od M. M. wezwanie do zapłaty z dnia 15 marca 2013 roku kwoty 160.000 zł tytułem wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości i to w terminie 5 dni od doręczenia wezwania do zapłaty. Ponadto powódka w piśmie z dnia 15 marca 2013 roku odstąpiła od umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 roku.

Pozwana na terminie rozprawy z dnia 14 maja 2014 roku złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 roku.

Jako przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie Sąd I instancji ocenił dokumenty zawarte w aktach. Nie uwzględnił jedynie – jako spóźnionych – dokumentów przedłożonych przez pełnomocnika powódki na ostatniej rozprawie. Na przymiot wiarygodności zasługiwały zdaniem Sądu Okręgowego zeznania świadka R. W. i częściowo twierdzenia stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał okoliczności bezsporne: zawarcie przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, uiszczenie przez M. M. na rzecz pozwanej kwoty 80.000 zł na poczet ceny sprzedaży oraz niezawarcie umowy przyrzeczonej. Spornym było natomiast zdaniem Sądu I instancji, czy w okolicznościach sprawy istniały podstawy do żądania przez powódkę zwrotu wpłaconej przez nią kwoty 80.000 zł.

Świadczenie to Sąd Okręgowy zakwalifikował jako zadatek. Wniosek taki oparł przede wszystkim na treści łączącej strony umowy przedwstępnej, w szczególności jej § 4 ust. 3 i 4. W ustępie 3 strony wyraźnie wskazały, że powódka uiściła kwotę 80.000 złotych tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. W § 4 ust. 4 powódka i pozwana zgodnie oświadczyły natomiast, że pozostała część ceny w wysokości 440.000 złotych zapłacona zostanie w sposób i w terminie wskazanym w umowie przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że część kwoty uiszczona będzie jako spłata zadłużenia z tytułu kredytu wskazanego w § 1 ust. 3 pkt d aktu, natomiast pozostała kwota zostanie przelana na rachunek bankowy podany przez pozwaną.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana jeszcze w dniu 28 lipca 2011 roku, tj. pod koniec trwania zaawansowanych rozmów negocjacyjnych, oświadczyła, że gotowa jest zawrzeć porozumienie rozwiązujące umowę przedwstępną oraz zwrócić powódce wpłacony przez nią zadatek w kwocie 80.000 zł.

Dalej Sąd I instancji zauważył, że w rozpatrywanej sprawie brak jest w treści umowy, sporządzonej w formie aktu notarialnego, jakichkolwiek modyfikacji, które mogłyby dawać podstawy do tego, aby wpłaconej kwoty 80.000 zł nie potraktować jako zadatku ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi wynikającymi z treści uregulowania zawartego w art. 394 k.c.

Oceniając zachowanie przez stronę powodową terminu do wniesienia powództwa Sąd I instancji zauważył przede wszystkim, że w sprawie z powództwa M. M. przeciwko O. W., sygn. akt I C 2306/11, Sąd Okręgowy przesądził, że strony ostatecznie zgodnie ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 27 lipca 2011 roku. Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy. Przeciwnie, upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Dalej Sąd I instancji podkreślił, że powódka wystąpiła w dniu 1 września 2011 roku z pozwem skierowanym przeciwko pozwanej o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w zakresie przedmiotowej nieruchomości. Powództwo to zostało oddalone. Wyrok Sądu Okręgowego uprawomocnił się w dniu 24 stycznia 2013 roku, a więc w myśl art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniłyby się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne, co w tym przypadku miałyby miejsce w dniu 23 stycznia 2014 roku.

Powództwo wytoczone przez powódkę w niniejszej sprawie przerwało, zdaniem Sądu I instancji, bieg przedawnienia roszczenia.

Rozważając zasadność żądań powódki Sąd Okręgowy przywołał treść art. 394 § 1 k.c. Podzielił ustalenia Sądu Okręgowego poczynione w sprawie z powództwa M. M. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, zgodnie z którymi przyczyną niezawarcia w dniu 27 lipca 2011 roku umowy przyrzeczonej była okoliczność niedojścia stron do porozumienia w zakresie sposobu i terminu zapłaty ceny. Pozwana domagała się zapłaty ceny jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży. Powódka tymczasem zamierzała dokonać zapłaty ze środków pochodzących z kredytu, przy czym zapłata miała nastąpić po pewnym czasie od zawarcia umowy przyrzeczonej, po spełnieniu określonych w umowie kredytowej warunków. W szczególności jednym z warunków wypłaty kredytu przez bank powódki było przedstawienie potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej kredyt pozwanej, co mogło nastąpić dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej, skoro kredyt ten miał być spłacony z ceny pochodzącej ze sprzedaży spornej nieruchomości.

W konsekwencji należało, zdaniem Sądu Okręgowego, zgodzić się z pozwaną, że z treści przedłożonej przez powódkę umowy kredytowej nie wynikało, w jakim dokładnie terminie pozwana uzyskałaby cenę sprzedaży nieruchomości. Powódka nie była uprawniona do samodzielnego decydowania o tej kwestii, co uczyniła zawierając umowę kredytu bez konsultowania terminu płatności z pozwaną. Pozwanej nie można czynić zarzutu z tego powodu, że nie zgodziła się na zawarcie umowy przyrzeczonej na warunkach narzuconych przez powódkę i nieustalonych w umowie przedwstępnej, skoro była uprawniona do żądania jednoczesnej zapłaty ceny wobec tego, że umowa sprzedaży należy do kategorii umów wzajemnych.

Sąd I instancji miał również na uwadze stosunki, jakie wówczas wytworzyły się pomiędzy stronami umowy przedwstępnej, skutkujące utratą zaufania koniecznego w relacjach kontraktujących stron.

Sąd Okręgowy zauważył, że w świetle regulacji art. 394 k.c., jeżeli strona, która przy zawarciu umowy wręczyła przedmiot zadatku, domaga się jego zwrotu, konieczne jest wykazanie przez nią faktu zawarcia umowy oraz tego, że została ona rozwiązana lub, że niewykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za którą odpowiedzialność ponoszą obie strony, bądź, że zaliczenie przedmiotu zadatku na poczet świadczenia nie jest możliwe.

W ocenie Sądu I instancji już przez sam fakt, że powódka nie była uprawniona do samodzielnego decydowania o kwestii terminów płatności związanej z przedmiotową transakcją, co uczyniła zawierając umowę kredytu bez konsultowania terminu płatności z pozwaną, pozwala przypisać jej odpowiedzialność za niewykonanie obowiązku zawarcia tej umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego transakcja planowana w lipcu 2011 roku niosła dla pozwanej zbyt duże zagrożenie, na które nie musiała się godzić.

Powódka, będąc jako notariusz świadoma konsekwencji takiego działania, tworzyła – w ocenie Sądu I instancji – pozory chęci zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczając kilkakrotnie terminy w kancelarii notarialnej na zawarcie umowy przyrzeczonej proponując cały czas niejasne i zbyt ryzykowne dla pozwanej zasady płatności pozostałej części ceny - aż do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Wobec tego, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został dochowany przez powódkę nie ma wątpliwości, że pozwana mogła odstąpić od umowy nie wyznaczając terminu dodatkowego do jej zawarcia. Strony były zobowiązane do zawarcia umowy w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej. Nieuiszczenie całej ceny sprzedaży do dnia 27 lipca 2011 roku lub przedłożenia dodatkowego zabezpieczenia umowy zwalniało, w ocenie Sądu Okręgowego, pozwaną od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej z powódką i uprawniało do zatrzymania zadatku. Pozwana tym samym miała w sprawie uprawnienie do odstąpienia od umowy wraz z możliwością zatrzymania zadatku.

Sąd nie podzielił przy tym stanowiska powódki, że pozwana – wobec braku zgromadzenia wystarczających środków finansowych przez powódkę na dzień podpisania umowy przyrzeczonej – miała jedynie prawo do powstrzymywania się od jej podpisania, a nie od odstąpienia od umowy.

Sąd Okręgowy przyznał rację powódce, że strona pozwana nie wykazała odstąpienia od umowy przed dniem 14 maja 2014 roku. Za takie nie może być, zdaniem Sądu, uznane pismo z dnia 23 sierpnia 2011 roku, sformułowane przez fachowego pełnomocnika, na które powołała się pozwana w swoim sprzeciwie od nakazu zapłaty. W piśmie tym pozwana jedynie oświadczyła, że wyznaczenie przez powódkę terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 25 sierpnia 2011 roku traktuje jako propozycję powódki do przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie pozwana wskazała, że jako sprzedająca nie jest już zobowiązana do przeniesienia prawa własności na powódkę przedmiotowej nieruchomości. Pozwana podała również, że nie jest zainteresowana przedłużaniem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W piśmie redagowanym przez fachowego pełnomocnika nie było zatem wyraźnie wskazane, że pozwana od umowy odstępuje i to wraz z prawem do zatrzymania otrzymanego zadatku w kwocie 80.000 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że aby otrzymany zadatek zachować należy złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jednak prawo do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący i z tego względu nie podlega przedawnieniu. Skorzystanie z tego prawa nie jest ograniczone terminem i może zostać zrealizowane nawet po upływie terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy.

Konkludując, Sąd I instancji uznał, że pozwana wyraźnie skutecznie odstąpiła od umowy dopiero w dniu 14 maja 2014 roku, co i tak uprawniało ją do zachowania otrzymanego zadatku. Nie powstały jakiegokolwiek inne okoliczności zobowiązujące pozwaną do jego zwrotu.

Z tych względów roszczenie powódki podlegało, zdaniem Sądu Okręgowego, oddaleniu w całości. O kosztach Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powódka. Zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

1. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez dokonanie oceny zgromadzonego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, w oderwaniu od obowiązku wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego materiału, przejawiające się w szczególności w przyjęciu, że: a) pozwana uprawniona była do żądania jednoczesnej zapłaty ceny z uwagi na wzajemny charakter umowy sprzedaży, w sytuacji gdy zgodnie z §4.4. umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 r. sposób i termin zapłaty ceny strony uzależniły od zgodnych uzgodnień poczynionych w ramach umowy przyrzeczonej, b) powódka samodzielnie zdecydowała o terminie zapłaty ceny z uwagi na fakt zawarcia umowy kredytowej, w sytuacji gdy sposób i termin zapłaty ceny według warunków przewidzianych w umowie kredytowej stanowiły jedynie propozycję powódki w tym względzie w myśl §4.4. umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 r., która nie została przez pozwaną zaakceptowana, c) brak zapłaty przez powódkę całej ceny dnia 27 lipca 2011 r. lub przedłożenia dodatkowego zabezpieczenia zwalniało pozwaną od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej i uprawniało do zatrzymania zadatku, w sytuacji gdy umowa przedwstępna z dnia 27 maja 2011 r. uzależniała określenie sposobu i terminu zapłaty od uzgodnień stron poczynionych w umowie przyrzeczonej, d) pozwana na dzień 27 lipca 2011 r. zgromadziła wszystkie przewidziane w umowie przedwstępnej dokumenty, w sytuacji gdy przedłożone dokumenty były dotknięte wadami merytorycznymi i prawnymi, e) pozwana dnia 14 maja 2014 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 r., podczas gdy zgodnie z protokołem z rozprawy przeprowadzonej tego dnia pozwana jedynie wskazała, że złożyła już oświadczenie o odstąpieniu od umowy, natomiast takiego oświadczenia w stosunku do powódki tego dnia nie złożyła,

- art. 11 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie przejawiające się w bezpodstawnym poszerzeniu zakresu związania Sądu w postępowaniu cywilnym ustaleniami innego Sądu dokonanymi w odrębnym postępowaniu cywilnym w ten sposób, że Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie uznał za prawomocnie przesądzone okoliczności faktyczne stanowiące przedmiot odrębnego postępowania, a będące okolicznościami istotnymi na gruncie przedmiotowej sprawy, nie przeprowadzając w tym względzie samodzielnych ustaleń w sytuacji, gdy Sąd I instancji w niniejszej sprawie nie jest związany ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o sygnaturze akt: I C 2306/11,

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 65 § 2 w zw. z §4.4. umowy z dnia 27 maja 2011 r. (rep. A 1057/2011) poprzez przyjęcie, że stanowisko pozwanej zmierzające do finansowania zakupu nieruchomości, do której odnosi się ww. umowa przedwstępna, świadczy o braku dojścia do skutku umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powódki, w sytuacji gdy §4.4. ww. Umowy uzależniał termin i sposób zapłaty ceny od zgodnych uzgodnień stron Umowy w tym przedmiocie poczynionych w ramach umowy przyrzeczonej,
- art. 394 k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, a w konsekwencji uprawniona była do zachowania zadatku w sytuacji, gdy wobec upływu terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej uprawnienie pozwanej do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wygasło,
- art. 394 § 3 zd. 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy w okolicznościach niniejszej sprawy brak podstaw do przyjęcia, że powódka ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2011 r. (rep. A 1057/2011),

W konsekwencji wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie na rzecz powódki kwoty 80.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie kwestionowanego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Domagała się także zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

W uzupełnieniu apelacji powódka dodatkowo zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 228 § 2 k.p.c. poprzez powołanie w uzasadnieniu orzeczenia znanych sądowi okoliczności, które nie były przedmiotem rozprawy, gdy sąd nie zwrócił stronom uwagi na te fakty i tym samym uniemożliwił stronom zajęcie co do nich stanowiska, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że działania powódki zmierzające do zawarcia umowy były działaniami pozornymi oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia tez stawianych przez sąd. Zdaniem skarżącej Sąd I instancji dopuścił się także obrazy art. 98 k.p.c. poprzez zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej, która nie ustanowiła pełnomocnika w sprawie.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty okazały się zasadne.

Na wstępie podkreślić trzeba, że Sąd Apelacyjny podzielił zasadniczo ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznał je za własne. Sąd I instancji dokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadził prawidłowe wnioski odnośnie przebiegu zdarzeń. Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast oceny Sądu Okręgowego, jakoby podejmowane przez powódkę czynności, zmierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej, miały charakter pozorny – o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Bezpodstawny był także wniosek Sądu Okręgowego, że pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej. Temu zagadnieniu poświęcona została część

uzasadnienia dotycząca analizy zarzutów skarżącej. Sąd Apelacyjny odmiennie ocenił również skutki prawne zaistniałych zdarzeń. Szczegółowe wyjaśnienie tej kwestii zawarto w dalszej części uzasadnienia.

Zdaniem skarżącej Sąd I instancji dopuścił się szeregu uchybień dotyczących zarówno prawa procesowego, jak i materialnego. Zarzuty apelującej można ująć w następujący sposób:

- zastrzeżenia dotyczące wadliwości postępowania przed Sądem I instancji – naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., art. 228 § 2 k.p.c., art. 11 k.p.c. i art. 98 k.p.c.,
- zarzuty odnoszące się do przekroczenia przez Sąd Okręgowy zasad swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c.,
- twierdzenia dotyczące nieprawidłowego zastosowania, bądź niezastosowania, przepisów prawa materialnego – art. 65 § 2 k.c., art. 394 k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. i art. 394 § 3 zd. 2 k.c.,

przy czym zarzuty z dwóch ostatnich grup w istocie sprowadzają się do zakwestionowania prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod przepisy prawa, skutkującej niezasadnym przyjęciem, że powódka ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej, a także że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej.

W świetle powyższego zasadnym było odniesienie się na wstępie do zarzutów z pierwszej grupy, a następnie łączne rozważenie pozostałych zastrzeżeń skarżącej.

Nie sposób uznać, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut obraży wskazanego przepisu może odnieść skutek tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, uniemożliwiając tym samym jego kontrolę instancyjną. Tylko wtedy, gdy sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, czyniąc niemożliwym prześledzenie toku wyводу Sądu I instancji, strona może zasadnie powołać się na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada wszystkie prawem wymagane elementy, a ujawnione w nim motywy rozstrzygnięcia zaprezentowano w sposób pełny i jasny, umożliwiając tym samym kontrolę instancyjną.

Chybiony okazał się także zarzut obraży przez Sąd Okręgowy art. 228 § 2 k.p.c. Przepis ten nie znalazł zastosowania w sprawie. Sąd I instancji nie powołał się w uzasadnieniu wyroku na fakty znane mu urzędowo. Skarżąca kwestionowała w istocie prawidłowość dopuszczenia przez Sąd Okręgowy na ostatniej rozprawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. I C 2306/11. Zdaniem apelującej takie postępowanie Sądu uniemożliwiło jej podjęcie obrony. Podkreślić należy, że Sąd I instancji rzeczywiście dopuścił dowód z opisanych wyżej dokumentów na ostatniej rozprawie. Niemniej jednak powódka wiedziała, że wcześniej toczyło się – z jej inicjatywy – postępowanie w przedmiocie nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią własności nieruchomości. Oczywistym był związek tej sprawy z toczącym się obecnie postępowaniem, skutkujący koniecznością analizy akt o sygn. I C 2306/11. Jeżeli zatem skarżąca uważała za konieczne odniesienie się do dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach zakończonej już prawomocnie sprawy, winna to uczynić w toku niniejszego postępowania.

Całkowicie niezasadny był zarzut naruszenia art. 11 k.p.c. Przywołana regulacja dotyczy bowiem prawomocnych skazujących wyroków karnych, tymczasem Sąd I instancji odnosił się do wyroku zapadłego w sprawie cywilnej. Jego moc wiążącą wywodzić należy z art. 365 § k.p.c.

Mocą tą objęte jest wszystko, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. W kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku. Konsekwencją jest niedopuszczalność ponownej oceny prawnej co do okoliczności objętych prawomocnym rozstrzygnięciem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 6/14). W tej sytuacji, przyjmując za wiążące te ustalenia w sprawie o sygn. akt I C 2306/11, które w związku

z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia, Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia jakichkolwiek przepisów normujących przebieg postępowania cywilnego.

Nie ma również racji powódka, że pozwana nie była reprezentowana przez pełnomocnika. Okoliczność przeciwna wynika z akt sprawy, w tym protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2014 r. (k. 303 i n. akt).

Nie można natomiast odmówić słuszności twierdzeniom powódki kwestionującym prawidłowość dokonanej przez Sąd I instancji oceny realizacji przesłanek żądania zwrotu uiszczzonego zadatku. Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało właściwe zastosowanie art. 394 § 3 k.c.

Rozważania Sądu Okręgowego dotyczące przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej są wewnątrznie sprzeczne. Z jednej bowiem strony Sąd ten w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że „przyczyną niezawarcia w dniu 27 lipca 2011 roku umowy przyrzeczonej była okoliczność niedojścia stron do porozumienia w zakresie sposobu i terminu zapłaty ceny. Pozwana domagała się bowiem zapłaty ceny jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży. Powódka tymczasem zamierzała dokonać zapłaty ze środków pochodzących z kredytu, przy czym zapłata miała nastąpić po pewnym czasie od zawarcia umowy przyrzeczonej, po spełnieniu określonych w umowie kredytowej warunków. W szczególności jednym z warunków wypłaty kredytu przez bank powódki było przedstawienie potwierdzonej przez Sąd Rejonowy kopii prawidłowo złożonego i opłaconego wniosku o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej kredyt pozwanej, co mogło nastąpić dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej, skoro kredyt ten miał być spłacony z ceny pochodzącej ze sprzedaży spornej nieruchomości”.

W dalszej części rozważań Sąd I instancji winą za niezawarcie umowy obciążył jednak wyłącznie powódkę upatrując jej w tym, że podpisała umowę kredytu bez konsultowania terminu płatności z pozwaną.

Sąd Okręgowy wyraził przy tym pogląd, zgodnie z którym pozwana była uprawniona do żądania jednoczesnej zapłaty ceny, bowiem umowa sprzedaży należy do kategorii umów wzajemnych.

Z taką konstatacją Sądu Okręgowego nie można się zgodzić. Oczywiście, przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 535 k.c.). Zasadniczo, świadczenia te – będące przedmiotem zobowiązania z umowy wzajemnej (świadczenia wzajemne) – powinny być spełnione jednocześnie (art. 488 § 1 in principio k.c.). Niemniej jednak umowa stron, ustawa, orzeczenie sądu lub decyzja innego właściwego organu mogą nałożyć na jedną ze stron obowiązek wcześniejszego świadczenia (art. 488 § 1 in fine k.c.).

Treść umowy przyrzeczonej, jaką miały zawrzeć strony niniejszego postępowania, wyznaczała w przeważającym zakresie umowa przedwstępna. Powódka, przed jej podpisaniem, zapłaciła przelewem na rachunek bankowy wskazany przez pozwaną kwotę 80.000 złotych tytułem zadatku. Pozostała część ceny w wysokości 440.000 złotych miała zostać zapłacona w sposób i w terminie wskazanym w umowie przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że część kwoty miała być uiszczona jako spłata zadłużenia z tytułu kredytu wskazanego w § 1 ust. 3 pkt d aktu, natomiast pozostała kwota przelana na rachunek bankowy podany przez pozwaną.

Z powyższego wynika, że w umowie przedwstępnej strony nie ustaliły terminu i sposobu zapłaty ceny sprzedaży. Uzgodniły natomiast, że porozumieją się w tej kwestii dopiero przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Tego rodzaju ustalenie jest w pełni dopuszczalne w świetle przywołanych wyżej regulacji. Pozwana nie była zatem uprawniona, bez wcześniejszego ustalenia stron, do domagania się zapłaty całości ceny w chwili podpisania umowy. Wniosek przeciwny Sądowi I instancji wyprowadzony został z naruszeniem art. 65 § 1 i § 2 k.c.

W tej sytuacji nie sposób zgodzić się z rozważaniami Sądu Okręgowego, że winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponosi powódka, bowiem bez porozumienia z pozwaną podpisała umowę kredytową.

Zarówno powódka, jak i pozwana reprezentowały odmienny pogląd odnośnie najkorzystniejszego dla nich sposobu uiszczenia ceny. Pozwana, jako sprzedająca, zainteresowana była w uzyskaniu całości świadczenia w chwili zawarcia

umowy przyrzeczonej. Powódka natomiast – kupująca – związana była wymogami stawianymi jej przez bank kredytujący zakup, który wypłatę środków uzależnił między innymi od przedłożenia przez powódkę umowy sprzedaży i wniosku o ustanowienie hipoteki na nabytej nieruchomości. Interesy wyżej wymienionych były zatem sprzeczne, a jak wykazało postępowanie dowodowe w sprawie – w toku negocjacji poprzedzających termin zawarcia umowy przyrzeczonej – strony nie doszły do porozumienia. Winą za powyższe nie można jednak obarczać powódki, skoro także pozwana nie chciała zgodzić się na zaproponowane jej warunki, które przecież nie były dla niej rażąco niekorzystne, tym bardziej, że w grę wchodziło ustanowienie odpowiedniego zabezpieczenia obowiązku zapłaty reszty ceny, w tym np. proponowane przez powódkę złożenie stosownej kwoty tytułem zabezpieczenia płatności do depozytu notarialnego (akt notarialny z 28.07.2011r. k. 66 – 73 akt IC 2306/11).

Czynności powódki nie były zatem pozorne, a zmierzały do osiągnięcia kompromisu.

Należy wskazać, że powódka jeszcze w sierpniu 2011r. wzywała pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz pozwana nie stawiała się w dniu 25.08.2011r. w kancelarii notarialnej.

W tej sytuacji uznać należało, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej, a więc nie zrealizowały się przesłanki zachowania zadatku przez pozwaną.

Należy dodatkowo wskazać, że w istocie takie było stanowisko pozwanej wyrażone w sierpniu 2011r. po tym, gdy odmawiała już żądaniom powódki co do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W piśmie z dnia 4.08.2011r. radca prawny R. D., ówczesny pełnomocnik pozwanej, deklarował w jej imieniu, że nastąpi zwrot zadatku w sytuacji, gdy powódka wyda pozwanej nieruchomość i zapowiedział, że w przypadku niezwrócenia nieruchomości z kwoty zadatku będzie potrącana należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości (k. 77–79 akt IC 2306/11).

W piśmie tym wskazano, że „w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej na skutek braku porozumienia stron co do sposobu i terminu płatności, który to termin nie został określony w umowie przedwstępnej, umowa uległa rozwiązaniu, a strony są zobowiązane do zwrotu tego co świadczyły”.

Również w piśmie z 23.08.2011r. wskazany pełnomocnik deklarował w imieniu pozwanej zwrot zadatku w przypadku wydania przez powódkę kluczy (k. 200-202).

Gdyby pozwana uważała, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn zależnych od powódki, to nie oferowałaby jej zwrotu zadatku w przypadku zwrotu nieruchomości, co zresztą sama proponowała już wcześniej, w powołanym wyżej akcie notarialnym z 28.07.2011r. (k. 70 akt I C 2306/11).

Skutki prawne zadatku określone w art. 394 k.c. powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność (stosownie do reguł wyrażonych w art. 471-474 k.c.). Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to, czy spóźnione świadczenie miałyby dla niego jeszcze znaczenie. Jeżeli przy tym wierzyciel był stroną otrzymującą przedmiot zadatku, ma prawo go zachować i w ten sposób bezpośrednio z tego przedmiotu zaspokoić swój interes. Jeżeli wierzyciel był stroną dającą przedmiot zadatku, ma roszczenie o jego zwrot w podwójnej wysokości (zapłatę podwójnej sumy lub wydanie podwójnej ilości rzeczy) (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2014).

Przytoczone regulacje mają na celu zapewnienie realizacji łączącego strony zobowiązania – również wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Sankcjonują tylko takie zachowania, skutkujące jego niewykonaniem, za które strona ponosi odpowiedzialność i tylko w sytuacji, gdy do braku realizacji umowy nie przyczyniła się druga strona. W przeciwnym wypadku brak podstaw do obciążania tylko jednej strony negatywnymi skutkami niewykonania zobowiązania (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r., I CSK 101/08).

Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak porozumienia stron odnośnie sposobu i terminu płatności ceny sprzedaży. Kwestia ta nie została wyczerpująco uregulowana w umowie przedwstępnej. Powódka i pozwana miały zatem pełną swobodę w czynieniu ustaleń w tym zakresie w samej umowie przyrzeczonej. Umowa przedwstępna nie nakładała na żadną stronę skonkretyzowanych obowiązków dotyczących warunków uiszczenia ceny, a zatem – w sytuacji gdy zarówno powódka, jak i pozwana nie wyraziły zgody na przedstawione im propozycje dotyczące płatności – nie sposób winą za niezawarcie umowy przyrzeczonej obciążać wyłącznie M. M.. Brak zatem podstaw do zachowania zadatku przez O. W..

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie odpowiada prawu również i z tej przyczyny, że nie została spełniona przesłanka do zachowania przez pozwaną wręczonego jej zadatku w postaci skutecznego odstąpienia od umowy.

Otóż jak słusznie zauważył Sąd I instancji w piśmie z dnia 23 sierpnia 2011 r., na które powoływała się pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty, brak oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Przeciwnie, zawarto w nim propozycję zwrotu zadatku po wydaniu przez powódkę nieruchomości, co kłóci się z obecnym twierdzeniem, że pismo to stanowiło oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Wszak w przypadku odstąpienia od umowy zachodzi podstawa do zatrzymania zadatku.

Podkreślić wypada, że pismo sporządzone zostało przez fachowego pełnomocnika, który działał z pełnym rozeznaniem i świadomością składanych deklaracji.

Błędnie przyjął Sąd Okręgowy, że na rozprawie w dniu 14 maja 2014 r., pozwana skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej. Okoliczności tej – kluczowej z punktu widzenia przysługujących jej uprawnień – nie podała w toku swobodnej wypowiedzi w trakcie przesłuchania w charakterze strony. Wręcz przeciwnie, zaprzeczyła wówczas, aby składała oświadczenie o odstąpieniu.

Dopiero po przerwie w rozprawie – na pytanie swojego pełnomocnika – pozwana stwierdziła, że takie oświadczenie składała. Nie potrafiła podać żadnych okoliczności rzekomego odstąpienia. Wyjaśniła, że oświadczenie składała samodzielnie, jednak stosownego pisma nie przedłożyła. W tym zakresie przedstawiona przez nią wersja zdarzeń nie znalazła odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym, dlatego nie można jej było dać wiary.

Racjonalne jest założenie, że gdyby pozwana od umowy przedwstępnej odstąpiła, to uczyniłaby to w sposób wyraźny w piśmie doręczonym powódcie.

Taka jest bowiem powszechna praktyka w obrocie zwłaszcza zaś w przypadku osób, które – jak pozwana – korzystały z fachowej pomocy prawnej.

Wypowiedzi pozwanej w toku rozprawy nie stanowiły oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wskazała ona jedynie, że takie oświadczenie złożyła w przeszłości. Jej twierdzenia zakwalifikować zatem należało jako oświadczenie wiedzy (którego prawdziwość nie została w niniejszym procesie wykazana) o złożonym jakoby wcześniej odstąpieniu od umowy, a nie oświadczenie woli - prawo kształtujące.

Także pełnomocnik pozwanej w toku tej rozprawy powołał się jedynie na pismo z dnia 23 sierpnia 2011 r. wskazane na stronie 5 sprzeciwu od nakazu zapłaty (pozostałe wskazane tam pisma nie były pismami pozwanej), które jednak – jak wskazano powyżej – nie zawiera oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Wobec powyższego niezasadnie Sąd I instancji przyjął, że pozwana odstąpiła od umowy. Również i z tej przyczyny nie była zatem uprawniona do zachowania zadatku i to nawet wówczas, gdyby wbrew powyższym założeniom przyjąć, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z przyczyn zależnych wyłącznie od powódki.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powoływała się na rozstrzygnięcie w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli i wskazała, że w tamtej sprawie przyjęto, że pozwana nie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

W związku z tym należy stwierdzić, że moc wiążąca orzeczeń wydanych w sprawie, o której mowa, nie wykluczała dokonania w niniejszej sprawie ustaleń ani co do tego, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, ani też co do niezłożenia przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (pozwana w dniu 26 marca 2013 roku odebrała wezwanie do zapłaty kwoty 160.000 zł tytułem wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości; termin płatności wskazany w wezwaniu upływał z dniem 1 kwietnia 2013 r.; od dnia 2 kwietnia 2013 r. pozwana pozostawała zatem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, co w myśl art. 481 § 1 i § 2 k.c. uprawniało powódkę do żądania odsetek; wyżej wymieniona domagała się ich zapłaty od dnia 4 kwietnia 2013 r. i w tym zakresie Sąd związany był jej żądaniem – art. 321 § 1 k.p.c.) – punkt I.a wyroku Sądu odwoławczego,
- w punkcie 2 w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (rozstrzygnięcie znajduje oparcie w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. – pozwana przegrała spór w całości i winna zwrócić powódce poniesione koszty, na które składają się: opłata od pozwu w wysokości 1.000 zł, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 3.610 zł kosztów zastępstwa procesowego – ustalonych zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tj. z dnia 25 lutego 2013 r., Dz.U. z 2013 r. poz. 461) – punkt I.b wyroku Sądu odwoławczego.

Pozwana przegrała w całości postępowanie przed Sądem Apelacyjnym. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., obowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu w instancji odwoławczej wynoszące 6.700 zł (4.000 zł opłaty od apelacji, 2.700 zł kosztów zastępstwa procesowego – zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 powołanego wyżej rozporządzenia.). Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II wyroku.

/-/ Mikołaj Tomaszewski /-/ Hanna Małaniuk /-/ Jan Futro